

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- [REDACTED] -

Contro

- [REDACTED] -

(N. 172/2020 R.G.E.)

RELAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca ZANNA

Esperto: Ing. ORAZIO SETTE

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione esecuzioni immobiliari**

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Sette Orazio nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 172-2020 promosso da:

“BANCA SELLA s.p.a.”

contro

“ [REDACTED] ”

Nel provvedimento di nomina del 04/11/2020 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna disponeva che il sottoscritto ing. Orazio Sette, nominato esperto, provveda:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co.

5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiati, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovo confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) *Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

7) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

9) *ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;*

10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

11) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

14) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

| Descrizione dei beni ricavata dagli atti | | |
|-------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Proc. n° | Lotto | Descrizione bene |
| Comune di Martina Franca (TA) | | |
| 172/2020 | Unico | <p>1) Piena proprietà di fabbricato in Martina Franca alla via Taranto 133, riportato in catasto fabbricati del Comune di Martina Franca al Fg. 210 P.IIa 111 sub 1, cat. A/7, piano T, di vani 6,5, mq 142;</p> <p>2) Piena proprietà di terreno sito in Martina Franca, riportato in catasto terreni del Comune di Martina Franca al Fg. 210 P.IIa 36, di are 20 e 33 centiare;</p> <p>3) Piena proprietà di terreno sito in Martina Franca, riportato in catasto terreni del Comune di Martina Franca al Fg. 210 P.IIa 167, di are 9 e 5 centiare;</p> <p>4) Piena proprietà di terreno sito in Martina Franca, riportato in catasto terreni del Comune di Martina Franca al Fg. 210 P.IIa 169, di 62 centiare.</p> |

| Catasto Urbano - Dati originali | | | | | | | | |
|------------------------------------------|------------|--------------|------------|------------|-----------|--------------|--------------------------------------|----------------|
| Lt. | Fg. | P.IIa | Sub | Cat | Cl | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
| Comune di Martina Franca | | | | | | | | |
| Lotto 1 | 210 | 111 | 1 | A/7 | 2 | 6,5 vani | 142 mq, escluse aree scoperte 133 mq | € 503,55 |
| In ditta: [REDACTED] (proprietà per 1/1) | | | | | | | | |

| Catasto Terreni - Dati originali | | | | | | | | |
|-----------------------------------------|------------|--------------|--------------|------------|--------------|-------------|-------------|--|
| Lt. | Fg. | P.IIa | Qual. | Cl. | Cons. | R.D. | R.A. | |
| Comune di Martina Franca | | | | | | | | |
| Lotto 2 | 210 | 36 | Vigneto | 4 | are 20.33 | € 17,85 | € 12,60 | |

| | | | | | | | |
|------------------------------------------|-----|-----|------------|---|----------|--------|--------|
| Lotto 3 | 210 | 167 | Seminativo | 3 | are 9.05 | € 2,34 | € 1,64 |
| Lotto 4 | 210 | 169 | Vigneto | 4 | are 0.62 | € 0,54 | € 0,38 |
| In ditta: [REDACTED] (proprietà per 1/1) | | | | | | | |

Non essendo intervenute variazioni, i dati catastali aggiornati sono confermati:

Catasto Urbano - Dati aggiornati

| Lt. | Fg. | P.IIIa | Sub | Cat | Cl | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|------------------------------------------|-----|--------|-----|-----|----|----------|--------------------------------------------|----------|
| Comune di Martina Franca | | | | | | | | |
| Lotto 1 | 210 | 111 | 1 | A/7 | 2 | 6,5 vani | 142 mq, escluse aree scoperte 133 mq | € 503,55 |
| In ditta: [REDACTED] (proprietà per 1/1) | | | | | | | | |

Catasto Terreni - Dati aggiornati

| Lt. | Fg. | P.IIIa | Qual. | Cl. | Cons. | R.D. | R.A. |
|------------------------------------------|-----|--------|------------|-----|-----------|---------|---------|
| Comune di Martina Franca | | | | | | | |
| Lotto 2 | 210 | 36 | Vigneto | 4 | are 20.33 | € 17,85 | € 12,60 |
| Lotto 3 | 210 | 167 | Seminativo | 3 | are 9.05 | € 2,34 | € 1,64 |
| Lotto 4 | 210 | 169 | Vigneto | 4 | are 0.62 | € 0,54 | € 0,38 |
| In ditta: [REDACTED] (proprietà per 1/1) | | | | | | | |

Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Esecuzione sopralluogo in data 11/02/2021 (copia verbale di sopralluogo in Allegato n.1);

Acquisizione di:

- 2) Copia della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (All. n.2).
- 3) Copia del titolo di provenienza: Decreto di Trasferimento del Tribunale di Taranto (All. n.3);
- 4) Visure catastali (All. nn. 4-5a-5b-6-7-8), Stralcio di mappa catastale (All. n.9)

- e planimetria catastale (All. n. 10);
- 5) Planimetria stato di fatto (All. n.11);
 - 6) Stralcio Aerofotogrammetrico del Comune di Martina Franca, con la localizzazione dell'immobile pignorato (All. n.12);
 - 7) Documentazione domanda di condono edilizio (All. n. 13);
 - 8) Certificato di destinazione urbanistica (All. n. 14);
 - 9) Certificati stato civile (All. n.15 e n.16).

Sopralluoghi

E' stato effettuato un sopralluogo in data 11/02/2021, come risultante dal verbale allegato (All. n.1). In occasione del sopralluogo è stato eseguito il rilievo planimetrico del fabbricato.

Reindividuazione dei lotti

Il sottoscritto C.T.U. opportunamente valutando la consistenza e localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato, le quote di proprietà pignorate, tenuto conto dello stato di fatto, individua il seguente lotto:

| <i>Reindividuazione dei lotti</i> | | |
|---------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Proc. n°</i> | <i>Lotto</i> | <i>Descrizione bene</i> |
| <i>Comune di Martina Franca (TA)</i> | | |
| 76/2022 | Unico | <ol style="list-style-type: none"> 1) Piena proprietà di fabbricato in Martina Franca alla via Taranto 133, riportato in catasto fabbricati del Comune di Martina Franca al Fg. 210 P.Illa 111 sub 1, cat. A/7, piano T, di vani 6,5, mq 142; 2) Piena proprietà di terreno sito in Martina Franca, riportato in catasto terreni del Comune di Martina Franca al Fg. 210 P.Illa 36, di are 20 e 33 centiare; 3) Piena proprietà di terreno sito in Martina Franca, riportato in catasto terreni del Comune di Martina Franca al Fg. 210 P.Illa 167, di are 9 e 5 centiare; 4) Piena proprietà di terreno sito in Martina Franca, riportato in catasto terreni del Comune di Martina Franca al Fg. 210 P.Illa 169, di 62 centiare. |

| Catasto Urbano - Dati aggiornati | | | | | | | | |
|------------------------------------------|------------|--------------|------------|------------|-----------|--------------|--------------------------------------|----------------|
| <i>Lt.</i> | <i>Fg.</i> | <i>P.lla</i> | <i>Sub</i> | <i>Cat</i> | <i>Cl</i> | <i>Cons.</i> | <i>Sup. Catastale</i> | <i>Rendita</i> |
| Comune di Martina Franca | | | | | | | | |
| Lotto Unico | 210 | 111 | 1 | A/7 | 2 | 6,5 vani | 142 mq, escluse aree scoperte 133 mq | € 503,55 |
| In ditta: [REDACTED] (proprietà per 1/1) | | | | | | | | |

| Catasto Terreni - Dati aggiornati | | | | | | | | |
|------------------------------------------|------------|--------------|--------------|------------|--------------|-------------|-------------|--|
| <i>Lt.</i> | <i>Fg.</i> | <i>P.lla</i> | <i>Qual.</i> | <i>Cl.</i> | <i>Cons.</i> | <i>R.D.</i> | <i>R.A.</i> | |
| Comune di Martina Franca | | | | | | | | |
| Lotto Unico | 210 | 36 | Vigneto | 4 | are 20.33 | € 17,85 | € 12,60 | |
| | 210 | 167 | Seminativo | 3 | are 9.05 | € 2,34 | € 1,64 | |
| | 210 | 169 | Vigneto | 4 | are 0.62 | € 0,54 | € 0,38 | |
| In ditta: [REDACTED] (proprietà per 1/1) | | | | | | | | |

Lotto Unico

Descrizione sintetica:

Piena proprietà di:

- fabbricato sito in agro di Martina Franca, alla via Taranto 133, contrada “Lanzo” o “Vardarelli”, riportato in catasto fabbricati del Comune di Martina Franca al Fg. 210 P.IIa 111 sub 1, cat. A/7, piano T, di vani 6,5, superficie catastale mq 142;
- terreno sito in Martina Franca, riportato in catasto terreni del Comune di Martina Franca al Fg. 210 P.IIa 36, di are 20 e 33 centiare;
- terreno sito in Martina Franca, riportato in catasto terreni del Comune di Martina Franca al Fg. 210 P.IIa 167, di are 9 e 5 centiare;
- terreno sito in Martina Franca, riportato in catasto terreni del Comune di Martina Franca al Fg. 210 P.IIa 169, di 62 centiare.

Il tutto confinante con S.S. 172 a ovest, salvo altri.

Caratteristiche zona

L’immobile è situato in agro di Martina Franca, contrada “Lanzo” o “Vardarelli”, in adiacenza alla S.S. 172 Martina Franca-Taranto, a circa 5 km dall’abitato di Martina Franca.

In Allegato n.9 è riportato uno stralcio di mappa catastale in cui sono evidenziate le particelle oggetto di pignoramento. In Allegato n.12 si riporta uno stralcio aerofotogrammetrico della zona con l’indicazione della delimitazione delle particelle comprese nel lotto.

La zona non è servita da fognatura e rete gas. Le uniche urbanizzazioni presenti riguardano la viabilità, la rete di acquedotto e rete enel.

Area pertinenziale

L’intero lotto ha una superficie complessiva di 5.330 mq circa (superficie catastale) compresa l’area di sedime del fabbricato, come risultante dalle visure catastali terreni in allegato nn. 5-6-7-8.

Si evidenzia che i terreni compresi nel lotto sono separati in due porzioni da una piccola striscia di terreno (P.IIa 37) appartenente ad altra ditta estranea alla procedura. Nello stato di fatto, però, non si è riscontrata alcuna recinzione che separi la p.IIa 37 appartenente ad altra ditta, dalle particelle confinanti 111 e 167 comprese nel pignoramento.

Le foto nn. 1-2-3-4 riprendono i terreni di pertinenza. Si può notare che sono in totale stato di abbandono e non coltivati.

L'area esterna è recintata con muri in parte in blocchi forati di cls con rinzafo, parte con muro a secco in pietra, entrambe le tipologie in cattivo stato di manutenzione.

Si segnala una incongruenza tra stato di fatto e mappa catastale: le particelle 167-169-36 nello stato di fatto sono direttamente confinanti con la strada privata visibile nella foto n.5, mentre in mappa catastale confinano con le particelle 168, 38 e 170. Tale incongruenza è ben distinguibile dal confronto tra la mappa catastale (Allegato n.9) e lo stralcio aerofotogrammetrico (Allegato n.12).

Fabbricato

Il fabbricato consiste in un villino al piano terra, composto da 5 vani e bagno. Sui due prospetti ovest e sud-est sono realizzati due porticati, il primo con copertura con solaio latero-cementizio, il secondo con copertura in legno.

Inoltre esiste, in corpo staccato, un piccolo fabbricato deposito-legnaia.

In Allegato n. 10 è riportata la planimetria catastale. In Allegato n.11 la planimetria dello stato di fatto, secondo i rilievi planimetrici eseguiti.

Si evidenzia che nello stato di fatto non è presente l'apertura di comunicazione tra l'ingresso ed il vano retrostante rappresentata nella planimetria catastale. Di conseguenza non tutto il fabbricato è comunicante dall'interno.

La villetta ha tre ingressi. In base a quanto dichiarato nella domanda di condono edilizio riportata in copia in Allegato n.13, il fabbricato è stato edificato in parte nel 1950 ed in parte nel 1978.

Le foto nn. 6-7-8 riprendono alcuni prospetti del fabbricato principale. La foto n.9 riprende il piccolo fabbricato in corpo staccato destinato a deposito/legnaia. Le foto nn. 10-11-12-13-14 riprendono alcuni ambienti interni.

In corrispondenza del bagno è realizzato un soppalco.

La superficie utile interna della villetta è complessivamente 98 mq circa, oltre ai due porticati per 43 mq complessivi e deposito/legnaia di 10 mq circa.

La superficie lorda comprensiva dei muri esterni e divisori è pari a 135 mq circa per il fabbricato principale, 14 mq circa per il piccolo corpo di fabbrica deposito/legnaia.

L'altezza utile interna è di 3,30 metri nella zona a solaio piano, 2,50 metri nella zona con tetto a falda (altezza media).

Materiali e impianti

La villetta è realizzata con strutture portanti verticali in muratura e solai latero-cementizi.

La pavimentazione interna è realizzata con cementine. Gli infissi esterni sono con telaio in legno e vetro semplice e persiane in legno. Porta d'ingresso blindata. Porte interne in legno con pannelli di vetro. I muri sono rivestiti con intonaco in cattivo stato di manutenzione e con diffuse infiltrazioni.

Bagno con solo vaso e piatto doccia. L'impianto elettrico sottotraccia è incompleto, privo di frutti e placche. Non è presente impianto di riscaldamento.

La villetta è servita da acquedotto. La zona non è servita da fognatura pubblica. Non è stato possibile individuare il tipo e lo stato di efficienza dell'impianto di smaltimento dei reflui.

Stato manutentivo

L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione generale, sia all'interno che all'esterno. Necessità di radicali interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, rifacimento degli impianti. Sono presenti diffusi segni di infiltrazione dalla copertura e ampie zone con intonaco ammalorato. In generale sia la villetta che gli spazi esterni si presentano in totale stato di abbandono.

Conclusioni

L'immobile è situato in agro di Martina Franca, contrada "Lanzo" o "Vardarelli", in adiacenza alla S.S. 172 Martina Franca-Taranto, a circa 5 km dall'abitato di Martina Franca.

L'intero lotto ha una superficie complessiva di 5.330 mq circa (superficie catastale) compresa l'area di sedime del fabbricato.

Il fabbricato consiste in un villino al piano terra, composto da 5 vani e bagno. Sui due prospetti ovest e sud-est sono realizzati due porticati, il primo con copertura con solaio latero-cementizio, il secondo con copertura in legno.

Inoltre esiste, in corpo staccato, un piccolo fabbricato deposito-legnaia.

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:

| <i>Ambienti</i> | |
|-----------------|-------------------------|
| <i>Ambiente</i> | <i>Superficie utile</i> |
| Ingresso | 12,3 mq |
| Soggiorno | 22,7 mq |
| Letto | 18,7 mq |
| Bagno | 5,2 mq |
| Altri vani | 39,6 mq |

| <i>Ambiente</i> | <i>Superficie</i> |
|--------------------|-------------------|
| Porticato 1 | 16,7 mq |
| Porticato 2 | 26,4 mq |
| Deposito e Legnaia | 10,2 mq |

| <i>Riepilogo ambienti</i> | |
|---------------------------|-------------------|
| <i>Tipologia</i> | <i>Superficie</i> |
| <i>Superficie utile</i> | 69,2 mq |
| <i>Superficie lorda</i> | 82 mq |
| <i>Verande</i> | 47,3 mq |

Confini

L'immobile confina con strada statale 172, con strada privata, salvo altri.

| <i>Catasto Urbano - Dati aggiornati</i> | | | | | | | | |
|------------------------------------------|------------|---------------|------------|------------|-----------|--------------|--------------------------------------|----------------|
| <i>Lt.</i> | <i>Fg.</i> | <i>P.IIIa</i> | <i>Sub</i> | <i>Cat</i> | <i>Cl</i> | <i>Cons.</i> | <i>Sup. Catastale</i> | <i>Rendita</i> |
| <i>Comune di Martina Franca</i> | | | | | | | | |
| Lotto Unico | 210 | 111 | 1 | A/7 | 2 | 6,5 vani | 142 mq, escluse aree scoperte 133 mq | € 503,55 |
| In ditta: [REDACTED] (proprietà per 1/1) | | | | | | | | |

| Catasto Terreni - Dati aggiornati | | | | | | | |
|------------------------------------------|------------|---------------|--------------|------------|--------------|-------------|-------------|
| Lt. | Fg. | P.Illa | Qual. | Cl. | Cons. | R.D. | R.A. |
| Comune di Martina Franca | | | | | | | |
| Lotto Unico | 210 | 36 | Vigneto | 4 | are 20.33 | € 17,85 | € 12,60 |
| | 210 | 167 | Seminativo | 3 | are 9.05 | € 2,34 | € 1,64 |
| | 210 | 169 | Vigneto | 4 | are 0.62 | € 0,54 | € 0,38 |
| In ditta: [REDACTED] (proprietà per 1/1) | | | | | | | |

Nota: Negli Allegati nn. 4-5a-5b-6-7-8 sono riportate la visura catastale nominativa e le visure catastali storiche delle particelle, rispettivamente in catasto fabbricati ed in catasto terreni.

Pratica edilizia

In base alle verifiche eseguite presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca lo scrivente ha accertato che in relazione al fabbricato risulta presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, pratica n.1934, in fase di istruttoria e non rilasciato. In Allegato n.13 si riporta la documentazione fornita in copia dal Comune di Martina Franca.

In base agli atti allegati alla domanda di condono, il fabbricato si compone di una porzione realizzata nel 1950 ed una seconda parte realizzata nel 1978. Per la prima parte (inizialmente fabbricato rurale poi destinato ad abitazione) nella domanda di condono viene richiesto il cambio di destinazione d'uso; la seconda parte realizzata nel 1978 è in totale difformità essendo realizzata in assenza di licenza edilizia.

La pratica è in istruttoria e non risulta rilasciato il titolo abilitativo finale.

Agibilità/Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'U.T.C. di Martina Franca non risulta rilasciato alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Difformità

Dal confronto tra lo stato di fatto (planimetria in Allegato n.11) e gli elaborati della domanda di condono (Allegato n.13) si osserva sostanziale conformità ad eccezione di:

- 1) Al contrario di quanto indicato nella domanda di condono, non è presente l'apertura di comunicazione tra ingresso e vani retrostanti;
- 2) Nello stato di fatto risulta murata una finestra della camera da letto, sul prospetto ovest.

Condonabilità

La condonabilità dell'immobile, una volta eliminate le difformità sopra indicate con l'apertura della porta di comunicazione e della finestra, è subordinata al perfezionamento della domanda di condono giacente e non ancora definita.

In particolare occorre versare gli oneri concessori, acquisire il parere paesaggistico ai sensi dell'art.32 della Legge 47/85, parere VINCA ricadendo in area SIC, ed altre eventuali integrazioni che l'Ufficio competente potrà richiedere in fase di istruttoria definitiva.

I costi presunti per il perfezionamento della domanda di condono sono di circa 14.000,00 Euro. Il rilascio del Titolo Abilitativo in sanatoria è comunque subordinato alla acquisizione e rilascio del parere paesaggistico ai sensi dell'art.32 della Legge 47/85 ricadendo l'immobile in area a vincolo paesistico (Beni paesaggistici: Immobili e aree di notevole interesse pubblico), parere VINCA ricadendo in area SIC.

Inserimento nei piani urbanistici

Le particelle 36-167-169-111 del Foglio di mappa 210 comprese nel lotto ricadono nel vigente P.R.G. del Comune di Martina Franca in zona Agricola-Residenziale "F2-2". Una porzione della P.lla 111 ricade in zona "H2" (Parco privato e verde privato). Il tutto come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 07/08/2023 (Allegato n.14).

Per maggiori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in Allegato n.14.

Inserimento nel P.P.T.R.

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica (Allegato n.14) le particelle sono interessate dai seguenti vincoli di P.P.T.R.:

- Componenti Botanico-Vegetazionali: Ulteriori contesti: Area di rispetto dei boschi (porzione della P.lla 111);
- Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici: Ulteriori Contesti:

Area SIC (tutte le particelle);

- Componenti Culturali Insediative: Beni Paesaggistici: Immobile ed aree di notevole interesse pubblico – L. 1497/39 (tutte le particelle);
- Componenti dei valori percettivi: Ulteriori contesti: la P.lla 111 risulta prospiciente Strade a valenza Paesaggistica.

Inoltre nella cartografia del SIC “Murgia di Sud-Est” IT9130005: Ricadono tutte le particelle.

Per maggiori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in Allegato n.14.

| Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 25 Settembre 2020 | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| <i>diritto</i> | <i>qt</i> | <i>perv. per</i> | <i>rogante</i> | <i>data</i> | <i>trascr.</i> | <i>N°</i> |
| Martina Franca – Fg. 210 P.lle 111-36-167-169 | | | | | | |
| proprietà | 1/1 | Decreto di Trasferimento | Tribunale di Taranto | 01 Ottobre 2010 | 11 Ottobre 2010 | 27919- 18424 |

Nota: In All. n.3 è riportata copia del Titolo di proprietà (Decreto di Trasferimento).

L'esecutato [REDACTED] è deceduto il 16/09/2020.

Si allegano certificato del Comune di Milano attestante il decesso ed Estratto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Taranto (Allegati n.15 e n.16).

| Iscrizioni | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|-----------------|
| <i>N.r.p.</i> | <i>Del</i> | <i>Tipo</i> | <i>A favore</i> |
| 1807 | 07/06/2001 | Iscrizione | SOGET spa |
| Note: Ipoteca legale a seguito di atto amministrativo del 05/06/2001 rep. 834/100, per la somma di lire 64.238.798,00 contro [REDACTED]. | | | |
| 4912 | 04/10/2004 | Iscrizione | SOGET spa |
| Note: Ipoteca legale a seguito di atto amministrativo del 09/09/2004 rep. 3437/100, per la somma di euro 196.180,32 contro [REDACTED]. | | | |
| 253 | 15/01/2005 | Iscrizione | SOGET spa |
| Note: Ipoteca legale a seguito di atto amministrativo del 07/10/2004 rep. 3615/100, per la somma di euro 103.340,10 contro [REDACTED]. | | | |

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]

Promossa da [REDACTED]

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------------------------|
| 8082 | 30/11/2005 | Iscrizione | SOGET spa |
| Note: Ipoteca legale a seguito di atto amministrativo del 23/11/2005 rep. 6212/100, per la somma di euro 115.824,36 contro [REDACTED]. | | | |
| 5683 | 04/10/2010 | Iscrizione | Banca Sella Sud Arditi Galati spa |
| Note: Ipoteca volontaria a seguito di atto notarile del 01/10/2010 rep. 2859/2153, per la somma di euro 160.000,00 contro [REDACTED]. | | | |
| 2803 | 11/10/2016 | Iscrizione | Banca Sella Sud Arditi Galati spa |
| Note: Rinnovazione Ipoteca volontaria a seguito di atto notarile del 01/10/2010 rep. 2859/2153, per la somma di euro 160.000,00 contro [REDACTED]. | | | |
| 3492 | 01/12/2016 | Iscrizione | Banca Sella spa |
| Note: Ipoteca volontaria a seguito di atto notarile del 28/11/2016 rep. 5487/4492, per la somma di euro 70.000,00 contro [REDACTED]. | | | |

Trascrizioni

| <i>N.r.p.</i> | <i>Del</i> | <i>Tipo</i> | <i>A favore</i> |
|---------------------------------------------------|------------|--------------|-----------------|
| 14375 | 25/09/2020 | Trascrizione | Banca Sella spa |
| Note: Pignoramento immobiliare contro [REDACTED]. | | | |

Stato di possesso

| <i>titolo</i> | <i>dal</i> | <i>Trascritto</i> | <i>data trascr.</i> | <i>can. annuo</i> |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| -- | -- | -- | -- | -- |
| Note: L'immobile è nel possesso del coniuge dell'esecutato ed è libero. | | | | |

Documentazione allegata/verificata

| <i>atto di pro- venienza</i> | <i>planim. attuale</i> | <i>planim. catastale</i> | <i>planim. progetto</i> | <i>contratto di locazione</i> | <i>estratto matrim.</i> | <i>condono</i> |
|----------------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Si | Si | Si | Si | -- | Si | Non rilasciato |

| <i>Documentazione allegata/verificata</i> | | | | | | |
|-------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|
| <i>n. trascr. Pignor.</i> | <i>Estratto di mappa</i> | <i>Cert.. cata- stale</i> | <i>Cert. ipo- tecario</i> | <i>Cert. no- tarile</i> | <i>Dest.Urb..</i> | <i>Storico ventenn.</i> |
| Si | Si | Si | No | Si | Si | No |

Conclusioni

L'immobile è situato in agro di Martina Franca, contrada "Lanzo" o "Vardarelli", in adiacenza alla S.S. 172 Martina Franca-Taranto, a circa 5 km dall'abitato di Martina Franca.

L'intero lotto ha una superficie complessiva di 5.330 mq circa (superficie catastale) compresa l'area di sedime del fabbricato.

Il fabbricato consiste in un villino al piano terra, composto da 5 vani e bagno. Sui due prospetti ovest e sud-est sono realizzati due porticati, il primo con copertura con solaio latero-cementizio, il secondo con copertura in legno.

Inoltre esiste, in corpo staccato, un piccolo fabbricato deposito-legnaia.

La superficie utile interna della villetta è complessivamente 98 mq circa, oltre ai due porticati per 43 mq complessivi e deposito/legnaia di 10 mq circa.

La superficie lorda comprensiva dei muri esterni e divisorii è pari a 135 mq circa per il fabbricato principale, 14 mq circa per il piccolo corpo di fabbrica deposito/legnaia.

In base alle verifiche eseguite presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca risulta presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, pratica n.1934, in fase di istruttoria e non rilasciato.

Metodo di stima

Il valore dell'immobile viene determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'agro del Comune di Martina Franca, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione rispetto alle arterie stradali, considerato il cattivo stato di manutenzione all'interno e all'esterno, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 600,00 €/mq considerando la superficie lorda del villino, e di

300,00 €/mq per le superfici a porticato e deposito/legnaia.

I valori unitari sopra indicati sono congrui rispetto a quelli indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che fissa con riferimento al 2° semestre 2022 (ultimo dato disponibile) un valore compreso tra 640,00 €/mq e 770,00 €/mq, per villini con stato conservativo normale posti nella zona extraurbana "R3" del Comune di Martina Franca.

Per quanto riguarda i terreni si considera la particella 111 pertinenza della villetta e pertanto già compresa nella stima della stessa. Per le restanti particelle 36-167-169, estese complessivamente 3.000 mq (superficie catastale), si ritiene congruo un valore di 2,00 €/mq, corrispondente a 20.000,00 €/ettaro.

Considerando la superficie lorda del villino pari a 135 mq, del deposito/legnaia di 14 mq, quella dei porticati di 43 mq, l'estensione del terreno di 3.000 mq, si ottiene il seguente valore complessivo:

$$V1 = 135 \times 600,00 + (14+43) \times 300,00 + 2,00 \times 3.000 = 104.100,00 \text{ Euro}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):
10% di 104.100,00 = 10.400,00 Euro
- Spese da sostenere per il perfezionamento della pratica di condono edilizio stimati in circa 14.000,00 Euro, salvo più precisa determinazione del competente ufficio e fatta salva l'acquisizione e rilascio della autorizzazione paesaggistica.

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato risulta:

$$V = 104.100,00 - 10.400,00 - 14.000,00 = \mathbf{79.700,00 \text{ Euro.}}$$

Descrizione sintetica

Piena proprietà di:

- fabbricato sito in agro di Martina Franca, alla via Taranto 133, contrada "Lanzo" o "Vardarelli", riportato in catasto fabbricati del Comune di Martina Franca al Fg. 210 P.lla 111 sub 1, cat. A/7, piano T, di vani 6,5, superficie catastale mq 142;
- terreno sito in Martina Franca, riportato in catasto terreni del Comune di Martina Franca al Fg. 210 P.lla 36, di are 20 e 33 centiare;
- terreno sito in Martina Franca, riportato in catasto terreni del Comune di Martina

Franca al Fg. 210 P.IIa 167, di are 9 e 5 centiare;

- terreno sito in Martina Franca, riportato in catasto terreni del Comune di Martina Franca al Fg. 210 P.IIa 169, di 62 centiare.

Il tutto confinante con S.S. 172 a ovest, salvo altri.

Valore di mercato: 79.700,00 euro

(euro settantanovemilasettecento/00)

Tanto a conclusione del cortese incarico nella certezza di aver bene operato ai soli fini di giustizia.

Taranto, 09/09/2023

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette